

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/2297	3072/2026	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DECISÃO

Processo: 3/2024/5387/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

O projeto apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação e informação da Unidade de Arqueologia se propõe a emissão de **informação prévia favorável**.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/42225 de 19 de Janeiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável condicionada sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecederem
, de acordo com o Anexo XVII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a comunicação prévia de obras de edificação.

Despachos

- A 19/01/2026, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação
Técnica: "Subcrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 3/2024/5387

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-18899 de 01.09.2025

REQUERENTE: CARLOS PEIXOTO & BÁRBARA GONÇALVES, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOAVISTA, 179

UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Sérgio Carvalho, Arqto.

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente apresenta através do registo nº 2025-E-RE-18899 de 01.09.2025, resposta ao Despacho nº 2025-7753 de 26.07.2025, relativo ao **Pedido de Informação Prévia – PIP**, referente à obra reconstrução de uma habitação unifamiliar, a levar a efeito no prédio sito na Rua da Boavista, n.º 179, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 683/20090722, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1086.

1.2. O presente pedido tramita ao abrigo do nº 2 do artigo 14º, do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Processo nº 369/1951 | **Licenciamento**

2.2. Processo nº 5387/2024 | **Pedido de Informação Prévia – PIP**

2.3. Informação técnica da DAT nº 2024-2887 de 13.12.2024.

2.4. Informação técnica da DAT nº 2025-18841 de 26.07.2025.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Director Municipal:

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central, UOPG 14, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º201, de 14 de outubro.

3.1.2. O local da pretensão encontra-se inserido em “Área de Sensibilidade Arqueológica – Caminho Central Português por Braga/Santiago de Compostela”.

3.1.3. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 206, de 26 de outubro.

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Espaço Central, conforme Aviso nº 9460/2023, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 93, de 15 de maio.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2025-23661 de 17.09.2025.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 85566/2024 de 28.08.2024.

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades externas.

3.5. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:

3.5.1. A entidade requerente apresenta reformulação a proposta de intervenção no sentido de dar resposta satisfatória a informação técnica nº 2025-18841 de 26.07.2025, nomeadamente:



- Revisão da proposta de intervenção de modo não ultrapassar o índice de impermeabilização máximo de 70%, conforme disposto na subalínea vi), da alínea b), do n.º 4, do Artigo 66º do Regulamento do PDM em vigor.

3.5.2. Analisados os elementos apresentados, verifica-se que:

- Relativamente ao **número máximos de pisos**, considera-se que a presente proposta poderá enquadrar-se na exceção prevista na subalínea viii) da alínea b), do n.º 4, do Artigo 66º do Regulamento do PDM.

- Relativamente ao **índice de impermeabilização máximo**, cumpre o índice de impermeabilização máximo de 70%, conforme disposto na subalínea vi), da alínea b), do n.º 4, do Artigo 66º do Regulamento do PDM em vigor.

- Relativamente a **integração e articulação volumétrica com os edifícios contíguos**, considera-se que a imagem proposta respeita as características exteriores do conjunto envolvente e promove a correta articulação com os edifícios contíguos.

- Relativamente ao a **aberturas na empena lateral do edifício contíguo a sul**, a requerente indica que realizou a consulta do processo urbanístico n.º 69/1976 no Arquivo Municipal, e verificou que a volume edificado sobre o logradouro onde foram assinaladas as aberturas, não consta *"nas peças desenhadas e escritas em Arquivo"*, apresentando em anexo cópias do processo.

3.5.3. Tratando-se de um PIP estão no essencial em análise os aspetos relativos à volumetria, área de implantação, formas de cobertura, número de pisos e relação entre o conjunto edificado proposto/existente.

3.5.4. A entidade requerente apresenta proposta de intervenção sobre edifício constituído por estruturas arquitetónicas tradicionais, propondo a demolição do seu interior e fachada tardoz, procedendo a sua reconstrução e ampliação de forma ao adaptar a um novo programa funcional, destinado a habitação multifamiliar de tipologias (4x) T0.

3.5.5. De modo a dar cumprimento ao programa base definido, a entidade requerente pretende proceder a reabilitação da fachada principal e ampliação em altura do edifício pré-existente, criando um novo piso sob a forma de recuado, revestido em chapa de zinco.

3.5.6. Relativamente a proposta de demolição interior e fachada tardoz, atendendo ao mau estado do edifício e não se reconhecendo nele a existência de nenhum dos elementos arquitetónicos relevantes, poder-se-á admitir à sua demolição, procedendo a reconstrução, recorrendo a linguagens contemporâneas e a materiais ou processos construtivos não tradicionais.

3.5.7. Analisada a presente proposta e seu respetivo enquadramento na envolvente edificada, considera-se a solução proposta respeita as características exteriores do conjunto envolvente e promove a correta articulação com os edifícios contíguos.

3.5.8. A entidade requerente apresenta a execução de floreiras na área de terraço e pátios acessíveis, contudo não garante o afastamento mínimo de 1,5m em relação aos prédios vizinhos, de modo a respeitar o Artigo 1360º do Código Civil, pelo que em fase de obra deverá ser garantido este afastamento.

3.5.9. Ao abrigo do disposto na alínea a) do Artigo 106.º do regulamento do PDMB, a presente operação urbanística está isenta do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento aí definidos.

3.5.10. Neste contexto, julga-se de emitir informação favorável relativa ao **Pedido de Informação Prévia – PIP**.

3.6. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o regulamento do PDMB (3ª Revisão – submetido a discussão pública):

3.6.1. A obra está implantada em Espaço Central 1, conforme carta de classificação e qualificação do solo.

3.6.2. A proposta de intervenção cumpre as condições gerais de edificabilidade previstas no n.º 2, n.º 4, n.º 6, n.º 8 e n.º 9 do Artigo 59º do RPDM.

3.6.3. Analisados os elementos apresentados, considera-se que a imagem proposta respeita as características exteriores do conjunto envolvente e promove a correta articulação com os edifícios contíguos, conforme definido no n.º 4 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.

3.6.4. A entidade requerente apresenta a execução de floreiras na área de terraço e pátios acessíveis, contudo não garante o afastamento mínimo de 1,5m em relação aos prédios vizinhos, de modo a respeitar o Artigo 1360º do Código Civil, pelo que em fase de obra deverá ser garantido este afastamento.

3.6.5. Ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do Artigo 79º do RPDM, aceita-se a isenção do cumprimento os parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento público e privado.

3.6.6. Eventuais alterações à pintura ou aos materiais de revestimento propostos para o tratamento exterior das fachadas, conforme projeto de arquitetura apresentado, carecem de aprovação prévia por parte do município.

3.6.7. Neste contexto, julga-se de emitir informação favorável relativa ao **Pedido de Informação Prévia – PIP**.

3.7. Outros aspetos regulamentares:

3.7.1. O desenvolvimento do projeto de arquitetura deve ter em conta as normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, anexas ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.



3.7.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20.º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3.7.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei n.º 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei n.º 25/2018 de 14 de Junho, (ou na sua redação atual), com a especial relevância na compatibilização dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta no projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. Neste contexto, o projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação e informação da Unidade de Arqueologia, **julga-se de emitir informação prévia favorável sobre o pedido.**

4.2. Face ao exposto, nos termos do número 2 do artigo n.º 17 do RJUE, “Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º (...), a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

4.3. A operação urbanística deverá ser iniciada no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

4.4. Deverá a entidade requerente cumprir as condicionantes estabelecidas em informação técnica da Unidade de Arqueologia n.º 85566/2024 de 28.08.2024.

4.5. Após despacho, deverá o presente processo ser remetido a DPU-TAXAS.

4.6. Após decisão superior, comunique-se ao requerente o teor da presente informação e informação da Unidade de Arqueologia.

Remete-se para consideração superior.

NOTA:

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do 23709/2025/2, de 25 de setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que o presente procedimento, pedido de licenciamento ao abrigo da alínea c) n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, enquadrando-se na exclusão da suspensão de procedimentos, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Processo: 5387/ 2024

Requerimento: 53127/2024

Requerente: Carlos Peixoto & Bárbara Gonçalves, Lda.

Local da obra: - Rua da Boavista, 179 - n/a - União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

Assunto: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação

Informação técnica N.º: 85566/2024

Técnico responsável: António Manuel Portela de Sá Pereira

Data: 28/08/2024

Informação técnica:

1. A presente informação, relaciona-se com o documento com o número de entrada E/53127/2024.
 2. A operação urbanística, em licenciamento, programa trabalhos de demolições, reconstrução e ampliação de um imóvel, dentro da mancha urbana de protecção arqueológica, pelo que o seu subsolo seja, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico, considerado muito sensível.
 3. Considerando tratar-se de uma intervenção que prevê obras com forte impacto no subsolo, propõe-se que, as obras a realizar na área coincidente com o edifício existente sejam acompanhadas arqueologicamente, e que, na mancha de obra referente à ampliação projetada para o espaço do logradouro, sejam efetuadas sondagens arqueológicas prévias, trabalhos estes, devidamente autorizados, para o efeito, pelo Património Cultural – I.P..
 4. Mais se propõe que:
 - a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos (Artigo B-3/9.º, n.º5, do Código Regulamentar do Município de Braga).
 - b) O promotor da obra entregue, obrigatoriamente, ao Município, o Relatório dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica (Artigo B-3/9.º, n.º6 do Código Regulamentar do Município de Braga), previamente à comunicação de utilização do imóvel em referência.
 5. À luz do disposto nos n.º 3 e 4, do art.º 79.º do Dec. Lei 107, de Setembro de 2001, os promotores das obras ficam obrigados a suportar os custos das operações de arqueologia preventiva e de salvamento tornadas necessárias pela realização dos seus projetos.
 6. Caso surjam durante os trabalhos em referência, vestígios arqueológicos achados de interesse científico e/ou patrimonial, dever-se-á aplicar a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo e conservação. A este respeito refira-se que, conforme o preceituado no n.º 1 e n.º 2 do art.º 79.º da Lei anteriormente referida, os serviços da administração culturais condicionarão a prossecução de quaisquer obras à adoção pelos respetivos promotores, das alterações ao projeto aprovado capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos.
- N.I.** A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no De. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).



PROCESSO: 3/2024/5387/0

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-18899

REQUERENTE: Carlos Peixoto & Bárbara Gonçalves, Lda.

LOCAL DA OBRA: Rua da Boavista, n.º 179, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)

ASSUNTO: Informação Prévia Qualificada – Aperfeiçoamento

DU - DGPU [GP6]

Informação Técnica:

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-18899 de 29/08/2025, apresenta documentação que visa dar resposta ao teor da informação registada com o n.º 2025-18841, de 26/07/2025, comunicada através do despacho registado com o n.º 2025-7753, de 26/07/2025, relativo à obra **reconstrução de uma habitação unifamiliar**, a levar a efeito no prédio sito na Rua da Boavista, n.º 179, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 683/20090722, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1086.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

- 2.1. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de **pedido de informação** em zona que respeite a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou plano de loteamento.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Analizados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o requerente apresenta novos elementos que visa dar resposta à informação técnica acima referida.

Nota: Tendo em conta as alterações que o requerente apresenta, julga-se não ser necessário, enviar novamente, para a Unidade de Arqueologia deste Município, para nova apreciação/parecer.

4. PROPOSTA

- 4.1. Face ao atrás exposto, pelo que se propõe o seguimento do mesmo para nova **análise urbanística**.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

